

УДК 332.142.4 : 332.363

Г.В.ВИСОЦЬКА, канд. екон. наук, З.В.ГОНЧАРОВА

Харківська національна академія міського господарства

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЯК ЧИННИК ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Розглядається необхідність проведення інвентаризації об'єктів, які перебувають у власності територіальної громади.

На різних етапах розвитку суспільства є свої форми власності, які базуються на економічних ресурсах: земля, праця, капітал, підприємницька спроможність, інформація.

Від того, що є об'єктом власності, який її характер, форма, способи формування відносин між її суб'єктами залежить ефективність управління господарською діяльністю, рівень виробництва, задоволення потреб суспільства. Власність впливає на всі сфери життя суспільства: економічну, політичну, соціальну та інші; вона формує суспільство, але може й руйнувати його. У наш час суспільство перебуває в переході від індустріального до постіндустріального періоду свого розвитку, що змушує змінювати форми власності, проводити реструктуризацію власності, змінювати законодавчу базу, яка пов'язана з питаннями майнових і правових взаємин. Питання власності, упорядкування прав на неї (і все що з цим пов'язано) активно обговорюється громадськістю і на всіх рівнях управління, що в свою чергу веде до необхідності реформування сфери економіки, земельних відносин (зміна форм власності і господарювання, визначення ренти і податку на землю, становлення ринку землі, формування систем управління земельними ресурсами у нових умовах).

Власність як поняття вивчається багатьма суспільними науками, кожна з яких знаходить свій предмет вивчення. Якщо розглядати власність як економічну категорію, то вона проявляється у відносинах між людьми щодо присвоєння корисних благ, а якщо як юридичну категорію, то це майнові відносини, які закріплені правовими нормами. Юридичний та економічний зміст власності взаємозалежні та взаємообумовлені. Незважаючи на те, що в першу чергу відбуваються зміни відносин у юридичній формі, визначальне значення належить економічній стороні власності.

У теорії контрактів власність трактується як деяка суспільна угода, що визначає розподіл повноважень і відповідальності між сторонами з приводу тих чи інших операцій з об'єктами власності [1]. Важливу роль відіграє специфікація (точне визначення) прав власності, від чого залежить ефективність прийнятих рішень стосовно об'єкта. Контракти

фіксують правоможності та умови їхньої передачі. При цьому особлива увага приділяється неповним контрактам, на основі яких і регулюються відносини власності.

Об'єктом відносин власності виступають не ресурси, а права власності на них. Тому в західній економічній думці замість «власність» (property) використовується вираз «права власності» (property rights) [2]. У дореволюційній Росії законодавство і юридична наука не виділяли форм власності на землю, а у Зводі Законів Російської Імперії мова йшла не про форму, а про право власності. У СРСР форма власності розглядалася як засіб для встановлення виняткової державної власності на землю [3].

У Цивільному кодексі України право власності трактується як «право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» [4, ст.316]. Згідно із Законом України «Про власність», «право власності – це врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження майном»; в Україні власність виступає у трьох рівноправних формах: приватна, колективна, державна [5, ст.2].

Розглянемо деякі питання комунальної власності, які пов'язані із землею та майном, де майном вважається окрема річ, сукупність речей, майнові права та обов'язки (згідно з Цивільним кодексом України [4, ст.190]). Кожна територіальна громада повинна знати чим володіє, розпоряджатися, відслідковувати й контролювати належне їй майно.

Згідно з Цивільним кодексом України [4, ст.327], у комунальній власності знаходиться майно, грошові кошти, які належать територіальній громаді. Законом України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» визначаються землі комунальної власності, до яких відносяться [6, ст. 7]:

- всі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, віднесених до державної власності;
- земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;
- землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України;
- земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави.

Законом України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» та Законом України «Про місцеве самоврядування» суб'єктами права власності на землі комунальної власності визначаються територіальні громади, а «право комунальної власності – право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно ко-

ристуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування» [6, ст.5; 7, ст.1].

Для ефективного управління власністю територіальної громади органам місцевого самоврядування потрібний постійний облік і відстеження об'єктів нерухомості, що досягається шляхом кадастрового і технічного обліку (інвентаризація). Згідно із Законом України «Про землеустрій», «інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування» [8, ст.35]. У Розпорядженні №363-р від 26 червня 2006 р. Кабінет Міністрів України доручив владі протягом 2006-2007 рр. завершити роботи з розробки проектів постанов Кабінету Міністрів України щодо проведення інвентаризації комунального майна, переоцінки основних фондів підприємств житлово-комунального господарства [9].

Після реалізації заходів щодо інвентаризації і кадастрового обліку земель, отриману інформацію застосовують не тільки в оподаткуванні, але і в області інвестиційної діяльності, оскільки ефективний її розвиток неможливий без використання інформації про вартість об'єкта. Подальше моделювання наслідків інвестиційних процесів, пов'язане з розвитком територій на основі оцінки земель, дозволяє оцінити їх ефективність і спрогнозувати зміни податкової бази. Як критерій оцінки ефективності використання земель можуть бути результати кадастрового обліку, які дозволяють визначити можливий потенційний прибуток, отриманий від реалізації прав на ту чи іншу земельну ділянку й від ступеня ефективності його використання.

Наприклад, на 12.09.2006 р. комунальна власність територіальної громади м. Харкова у вартісному вираженні становить 15 млрд. 171,2 млн. грн. У порівнянні з аналогічним періодом 2005 р. у вартісному вираженні комунальна власність збільшилася на 1 млрд. 150,2 млн. грн. У 2006 р. у власність територіальної громади м. Харкова прийнято 146 інвентарних об'єктів загальною вартістю 44,5 млн. грн. [10].

У 2007 р. Харківська міська рада планує провести попередню ін-

вентаризацію житлового фонду м.Харкова для визначення його якості і статусу [11].

Інвентаризація проводиться з метою:

- упорядкування інформації про землі, що перебувають у комунальній власності;
- виявлення невикористовуваних, нерационально використовуваних земель, перевірки цільового використання землі, що відбивається в оплаті на земельну ділянку й у підвищенні ефективності використання об'єктів комунальної власності територіальної громади, які розташовані на цих землях;
- можливості підвищення ціни на інвестиційно-привабливу землю, що сприятиме збільшенню доходу в бюджет;
- сприяння реалізації системного підходу до управління власністю територіальної громади.

Для розвитку ринкових відносин і досягнення поставлених цілей необхідне сприяння і підтримка, швидке реагування на зміни вимог земельного ринку органів місцевого самоврядування і державної влади. Таким чином, інвентаризація дозволяє раціонально використовувати земельні й майнові ресурси територіальної громади та ефективно ними управляти.

1.Деньгов В.В. Проблемы собственности в теории неполных контрактов // Материалы межвуз. науч.-теор. конф. «Собственность в экономической системе: история и современность». – СПб., 2005 // <http://www.econ.pu.ru/struct/chairs/ecpol/conference/section>.

2.Алпатов Г.Е. Собственность и коррупция // Материалы межвуз. науч.-теор. конф. «Собственность в экономической системе: история и современность». – СПб., 2005 // <http://www.econ.pu.ru/struct/chairs/ecpol/conference/paper>.

3.Павлов П.Н. Государственная и муниципальная собственность на землю // http://piterned.ru/articles/other/gosy_mynitcipal.htm#.

4.Цивільний кодекс України №435-IV від 16.02.2003 р..

5.Про власність: Закон України № 697-ХІІ від 07.02.1991 р.

6.Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України №1457-IV від 05.02.2004 р.

7.Про місцеве самоврядування: Закон України №280/97 - ВР від 21.05.1997 р.

8.Про землеустрій: Закон України №858-IV від 22.05.2003 р.

9.Про першочергові заходи щодо реформування житлово-комунального господарства: Розпорядження Кабінету Міністрів України №363-р від 26.06.2006 р.

10.Солошкін В. На даний момент комунальна власність територіальної громади м. Харкова у вартісному виразі складає 15 млрд. 171,2 млн. грн. // <http://city.kharkov.ua/?page=news/kharkov/shownews.php&dd=12&mm=9&yy=2006#6455>.

11.В 2007 году вступает в силу Закон о социальном жилье // Официальный сервер Харьковского городского совета, городского головы, исполкома <http://www.city.kharkov.ua/rus/?page=news/kharkov/shownews.php&dd=14&mm=11&yy=2006#6989>.

Отримано 28.12.2006